

Commune de Vollèges



REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

1941 VOLLEGES, Septembre 1999

Table des Matières

1	DISPOSITIONS GENERALES		
	art. 1	But	1
	art. 2	Base légale	1
	art. 3	Organe responsable	1
	art. 4	Champs d'application	1
2	PROCEDURE d'autorisation de construire et de la police des construction		
	art. 5	Législation	2
3	REGLEMENT DE CONSTRUCTION		
	3.1 Equipement des terrains à bâtir		3
	art. 6	Equipements des terrains	3
	art. 7	Raccordement aux réseaux communaux	3
	art. 8	Plaques indicatrices	3
	3.2 Accès		4
	art. 9	Routes privées	4
	art. 10	Sorties sur la voie publique	4
	art. 11	Déneigement des routes	4
	art. 12	Stationnement des véhicules	5
	art. 13	Places de jeux pour enfants	5
	art. 14	Impossibilité d'aménager	6
	3.3 Alignements		7
	art. 15	Retrait d'alignement	7
	art. 16	Empiètement sur l'alignement	7
	art. 17	Saillies	8
	art. 18	Serres et vérandas	8
	art. 19	Absence d'alignement	8
	3.4 Constructions en limite		9
	art. 20	Contiguïté	9
	art. 21	Rupture de contiguïté	9
	art. 22	Murs contigus	9
	art. 23	Murs, clôtures et haies	10
	3.5 Sécurité et salubrité des constructions		11
	art. 24	Constructions dans les zones dangereuses	11
	art. 25	Constructions dangereuses, insalubres et produisant des nuisances	11
	art. 26	Assainissement des îlots	11
	art. 27	Locaux ouverts au public	12
	art. 28	Salubrité, isolation, sécurité des locaux	12
	art. 29	Sensibilité au bruit (OPB)	12
	art. 30	Installations sanitaires	13
	art. 31	Raccordement aux égouts	13
	art. 32	Toitures	13
	art. 33	Chantiers	14

art. 34	Ecuries	14
art. 35	Fosses et fumières	15
3.6 Protection des sites et esthétique		16
art. 36	Généralités	16
art. 37	Monuments culturels	16
art. 38	Orientation des bâtiments et ordonnance des façades	17
art. 39	Superstructures	17
art. 40	Entretien	17
art. 41	Sites - parcs et plantations - forêts	18
art. 42	Protection des biotopes, des haies et des buissons	18
art. 43	Rives	19
art. 44	Carrières, gravières, terrassements	19
3.7 Publicité		20
art. 45	Emplacement d'affichage	20
art. 46	Pose d'enseigne	20
art. 47	Autorisation	20
art. 48	Entretien	21
art. 49	Exemption d'autorisation	21

4 REGLEMENT DE ZONES

4.1 Définition des mesures		22
art. 50	Distances	22
art. 51	Distance entre bâtiments	22
art. 52	Servitude de distances	22
art. 53	Empiètements et constructions en sous-sol	22
art. 54	Constructions existantes	23
art. 55	Petites constructions	23
art. 56	Hauteur d'un bâtiment	23
art. 57	Niveaux	24
art. 58	Indication d'utilisation	24
art. 59	Surface brute de plancher utile	25
art. 60	Surface constructible du terrain	25
art. 61	Surface déjà utilisée	26
art. 62	Majoration de l'indice	26
art. 63	Transfert d'indice	26
art. 64	Habitations individuelles et collectives	26
4.2 Zones		27
art. 65	Les zones	27
art. 66	Zone à aménager	27
art. 67	Zone réservée	27
4.3 Plans de base		28
art. 68	Plans généraux	28
art. 69	Plan directeur d'aménagement	28
art. 70	Plan d'affectation des zones	28
art. 71	Plan des réseaux d'équipements	29
art. 72	Aperçu de l'état de l'équipement	29
art. 73	Plan d'alignement	30
art. 74	Plan de quartier	30
art. 75	Plan d'aménagement détaillé	31

art. 76	Plan de remembrement	32
4.4 Zones à bâtir		33
art. 77	Zones à bâtir	33
art. 77a	Tableau	33a
art. 78	Zone village et d'extension de village	33
art. 79	Zone à moyenne densité	34
art. 80	Zone à faible densité	34
art. 81	Zone mixte	34
art. 82	Zone artisanale	35
art. 83	Zone touristique mixte	35
art. 84	Zone de constructions et d'installations publiques	36
4.5 Zones agricoles, protégées et autres affectations		37
art. 85	Constructions hors zones à bâtir	37
art. 86	Zones agricoles	37
art. 87	Zone agricole protégée	38
art. 88	Zone de mayens: constructions existantes (DS III)	38
art. 89	Zone de protection de la nature	42
art. 90	Zone de protection du paysage	42
art. 91	Protection des eaux	43
art. 92	Zone archéologique	44
art. 93	Zone de détente, sports et loisirs (DS III)	45
art. 94	Chemins pour piétons et chemins de randonnées pédestres	45
art. 95	Zone d'exploitation et de dépôt de matériaux (DS III)	46
art. 96	Aire forestière	46
art. 97	Zones de danger	46
art. 98	Zone d'affectation différée	47
art. 98a	Zone inculte	47
5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES		
art. 99	Constructions existantes	48
art. 100	Dérogation	48
art. 101	Taxes et émoluments	48
art. 102	Amendes	49
art. 103	Recours	49
art. 104	Prescription	49
art. 105	Dispositions finales	50

ABREVIATIONS:

db	=	Décibel
CCS	=	Code civil suisse
LAT	=	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LC	=	Loi sur les constructions
OC	=	Ordonnance sur les constructions
LPE	=	Loi sur la protection de l'environnement
LCAT =		Loi cantonale sur l'aménagement du territoire

LCPR	=	Loi sur les chemins pour piétons et randonnées
LPJA	=	Loi sur la procédure et la juridiction administrative
OPB	=	Ordonnance sur la protection contre le bruit
RF	=	Registre foncier
RCC	=	Règlement communal sur les constructions

1 DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 BUT

- a) Le présent règlement a pour but de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin:
 - de garantir une utilisation appropriée du sol et une implantation ordonnée des bâtiments;
 - de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels et le patrimoine bâti dignes d'intérêt;
 - d'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique;
 - d'assurer une utilisation rationnelle des moyens publics.
- b) Il définit les droits et les devoirs des citoyens en matière de construction et d'utilisation du sol.

art. 2 BASE LEGALE

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions cantonales en matière de construction et autres domaines s'y rapportant.
- b) Restent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

art. 3 ORGANE RESPONSABLE

- a) Le Conseil communal fait établir les plans et règlements nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.
- b) Il délivre le permis de construire, sous réserve des compétences des instances cantonales, et éventuellement le permis d'habiter.
- c) Il fait appel à une commission d'édilité et au besoin à des experts.
- d) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil communal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle des propriétaires, des architectes et des entrepreneurs.

art. 4 CHAMPS D'APPLICATION

Les présentes dispositions sont valables pour l'ensemble du territoire de la commune.

2 PROCEDURE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

art.5 « Des questions relatives à la procédure d'autorisation de construire et à la police des constructions sont réglées par la législation cantonale (LC et OC) dans la mesure où le présent règlement ne contient pas de dispositions spéciales ».

3 REGLEMENT DE CONSTRUCTION

3.1 EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

art.6 EQUIPEMENTS DES TERRAINS

- a) Toute construction nouvelle ne peut être érigée que sur un terrain équipé compte tenu de l'utilisation prévue.
- b) Un terrain est considéré comme équipé:
 - si une liaison suffisante avec le réseau routier communal existe ou peut être garantie à satisfaction du droit;
 - si le raccordement aux réseaux d'égouts communaux est possible ou à défaut, si une installation privée permet de traiter les eaux usées, conformément aux dispositions légales en la matière et aux instructions du Service de la protection de l'environnement;
 - si l'approvisionnement en eau potable est assuré de façon satisfaisante par le réseau communal ou s'il dispose en propre d'une eau de qualité (reconnue par le laboratoire cantonal), en quantité suffisante;
 - si l'alimentation en énergie est suffisante pour la construction projetée.

Les raccordements doivent être réalisables sans frais disproportionnés.

art. 7 RACCORDEMENT AUX RESEAUX COMMUNAUX

- a) Les conditions de raccordement aux réseaux communaux d'eau, d'égouts et d'électricité sont fixées par le Conseil communal, sur la base des plans et règlements en la matière.
- b) Le Conseil communal perçoit une taxe de raccordement aux réseaux d'eau et d'égouts et d'électricité selon les barèmes en vigueur.

art. 8 PLAQUES INDICATRICES

- a) Pour autant qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'utiliser le domaine public, la commune a le droit d'apposer sur les constructions privées des plaques indicatrices de nom de rue, de numérotation, de niveaux d'hydrants et autres indications concernant les services publics.
- b) La commune tient compte dans la mesure du possible des observations légitimes du propriétaire. En cas de contestation, le Conseil d'Etat décide. Une indemnité ne sera versée qu'en cas de dommage réel causé au bâtiment.

3.2 ACCES

art. 9 ROUTES PRIVEES

- a. Les routes et chemins doivent correspondre au caractère et à l'importance des constructions projetées. Le Conseil communal peut prescrire la largeur, le tracé et le point de raccordement au réseau public.
- b. Pour la construction, l'entretien et la reprise par la commune des routes et chemins privés, sont applicables les dispositions prévues à cet effet dans la Loi sur les routes.
- c. Ces voies privées doivent être entretenues et nettoyées à la charge des propriétaires bordiers.
- d. Pour les routes susceptibles d'être reprises par la commune, le bord de la route est assimilable à une limite de fonds voisin au sens de l'art. 19.
- e. Pour le raccordement au réseau des routes cantonales, demeurent réservées les compétences des organes cantonaux concernés.

art. 10 SORTIES SUR LA VOIE PUBLIQUE

- a. Le Conseil communal refuse l'autorisation de construire pour tout bâtiment ou installation dont l'accès sur la voie publique présente des dangers ou des inconvénients pour la circulation. Il peut exiger le groupement des accès de plusieurs propriétés, places de parc et boxes à voitures.
- b. La distance libre devant les entrées de garage ou de clôture doit être suffisante pour permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée: en règle générale 5 m.
- c. La construction de stations de lavage et l'installation de colonnes à essence ne sont autorisés que si le stationnement est possible en dehors du domaine public.

art. 11 DENEIGEMENT DES ROUTES

Le Conseil communal établit un plan de déneigement des routes en tenant compte des priorités et des besoins. Les propriétaires peuvent demander des déblaiements complémentaires. Ceux-ci seront effectués suivant les possibilités et contre paiement des frais.

art. 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a. Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit en dehors des zones prévues à cet usage.
- b. Chaque propriétaire est tenu de prévoir sur son terrain un nombre de places de stationnement ou de garages suffisants pour assurer le

parcage de ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs.

Il sera notamment exigé:

- logement et villas: 1 place par 60 m² de surface brute de plancher, mais au minimum 1 place par logement ou studio,
- bureau: 1 place pour 30 m²,
- commerce 1 place pour 30 m² de surface de vente,
- atelier 2 places pour 3 postes de travail,
- hôtels 1 place pour 4 lits,
- café-restaurant: 1 place pour 8 m² de surface de salle,
- industries, artisanat, supermarché selon les cas en faisant référence aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route.

- c. Lors de la transformation, si le nombre de places exigibles est augmenté, les places supplémentaires au moins doivent être mises à disposition en plus de la situation acquise.
- d. Les places et accès aménagés en fonction de cette exigence sur terrain privé doivent demeurer affectés à cet usage aussi longtemps qu'ils répondent à un besoin. A la demande du Conseil communal, ils seront garantis par une servitude foncière inscrite au Registre Foncier en faveur de la commune.

art. 13 PLACES DE JEUX POUR ENFANTS

- a. Des places de jeux pour enfants doivent être aménagées à l'écart de la circulation à raison de 20 m² par logement et au minimum 100 m². La surface sera d'un seul tenant.
- b. Ces places doivent être aménagées avant la réquisition du permis d'habiter. A la demande du Conseil, elles seront garanties par une servitude foncière inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.

art. 14 IMPOSSIBILITE D'AMENAGER

- a. Dans le cas où le constructeur ne peut aménager sur son terrain les places de parc ou de jeux nécessaires, il doit:
 - aménager ou acquérir les places manquantes sur un fonds d'autrui ou

- inscrire une charge foncière sur son immeuble pour assurer sa participation à la réalisation des futurs aménagements publics ou privés, ou
 - verser une contribution équivalente à un fonds pour l'aménagement de places de parc ou de jeux publics selon un tarif fixé par le Conseil communal.
- b. Pour les constructions existantes qui ne disposent pas des places
- suffisantes, le Conseil communal peut:
 - faire un appel à participer lors de la réalisation d'équipements publics
 - percevoir une taxe d'utilisation accrue du domaine public.
- c. Demeurent réservées les dispositions de la loi sur les routes.

3.3 ALIGNEMENTS

art. 15 RETRAIT D'ALIGNEMENT

- a. Les surfaces comprises entre le domaine public projeté et l'alignement sont grevées d'une interdiction de bâtir. Elles restent propriété des bordiers.
- b. Toute construction y est interdite y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains. Seule la pose de conduites et de câbles est autorisée en sous-sol.
- c. L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.
- d. Sauf en cas d'alignement obligatoire, la distance à l'axe du domaine public ne peut être inférieure à la distance réglementaire au fonds voisin.

art. 16 EMPIETEMENT SUR L'ALIGNEMENT

- a. Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé.
- b. Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien plaisir par le Conseil communal, à condition que le propriétaire s'engage, à bien plaisir, à renoncer, lors de la réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au Registre foncier, en faveur de la Commune, aux frais du propriétaire.
- c. Pour obtenir cette autorisation, le propriétaire adressera une demande écrite au Conseil communal, portant la mention "demande d'autorisation de construire à bien plaisir"
- d. L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit à l'exécution du plan d'alignement.
- e. A l'intérieur des alignements communaux, si la mise en oeuvre des dispositions de la Loi sur les routes s'avère insuffisante, notamment à proximité des carrefours, le Conseil communal peut exiger la taille, la modification ou la suppression des haies vives et murs de clôture qui masquent la visibilité et constituent un danger pour la circulation.
- f. A l'extérieur des alignements, les distances et hauteurs à respecter pour les plantations et murs de clôture sont fixées par la Loi sur les routes et par la loi d'application du CCS.
- g. Pour les routes cantonales, les dispositions de la Loi cantonale sur les routes (LR) sont applicables.

art. 17 SAILLIES

- a. En rez-de-chaussée, aucune saillie de construction ne peut dépasser de plus de 15 cm la ligne fixée par l'alignement.
- b. Les avant-toits, balcons ouverts de 3 côtés et autres anticipations ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la ligne fixée par l'alignement . Pour les marquises de magasins, cette distance est portée à 2 m. En aucun cas, ils ne pourront empiéter sur la chaussée.
- c. Sous une marquise ou un balcon, la hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 4,50 m le long des routes cantonales et communales
- d. Les tentes de magasins sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2,10 m du niveau du trottoir.
- e. Aucune porte, portail, contrevent ou store ne doivent s'ouvrir vers l'extérieur à moins de 4,50 m au-dessus de la chaussée, et 2,50 m au-dessus du trottoir.
- f. Pour les routes cantonales, les dispositions de la Loi sur les routes sont applicables.

art. 18 SERRES ET VERANDAS

- a. Les balcons vitrés, serres, vérandas et oriels sont autorisés avec une emprise maximum de 1,5 m sur les alignements et distances réglementaires.
- b. Lorsqu'ils ne sont pas chauffés et sont situés en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, ils ne comptent pas dans la densité.

art. 19 ABSENCE D'ALIGNEMENT

En bordure des routes et chemins pour lesquels les alignements n'ont pas encore été définis, la limite du domaine public sera assimilée à une limite de fonds voisin.

3.4 CONSTRUCTIONS EN LIMITE

art. 20 CONTIGUITE

- a. Les constructions en limite de propriété sont autorisées pour les constructions jumelles ou en bande:
 - lorsque la mitoyenneté est prévue par le plan de zones ou un plan de quartier;
 - lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie en limite de propriété et qu'elle n'est pas au bénéfice d'une servitude;
 - par constitution d'une servitude réciproque entre propriétaires voisins pour autant que le Règlement de zones le permette et que cet ordre de construction soit admissible au point de vue de l'hygiène et de l'esthétique. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.
- b. Sauf en cas d'alignement obligatoire ou de plan de quartier, la longueur totale des bâtiments n'excédera pas 40 m. (sauf zone artisanale)

art. 21 RUPTURE DE CONTIGUITE

- a. Lorsque la contiguïté est prévue par le Règlement de zones, un plan de quartier ou une servitude, le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale prévue dans le Règlement de zone.
- b. Le Conseil communal peut exiger le maintien de la contiguïté.

art. 22 MURS CONTIGUS

- a. Celui qui veut adosser un bâtiment à celui du voisin doit ériger un contre-mur.
- b. Le propriétaire qui construit le premier est tenu de faire coïncider la face extérieure de son mur avec la limite de son terrain.
- c. Lorsque les limites des immeubles bordiers ne sont pas perpendiculaires à l'axe de la rue, le Conseil communal peut procéder à l'expropriation et à l'échange des terrains nécessaires pour le redressement des limites de propriétés.
- d. Pour les constructions en ordre contigu, les murs mitoyens seront en principe construits perpendiculairement à l'alignement.
- e. Les murs d'attente seront crépis et peints.
- f.

art. 23 MURS, CLOTURES ET HAIES

- a. Les murs, clôtures, palissades peuvent être implantés en limite de propriété jusqu'à 1,50m. Lorsque leur hauteur dépasse 1,50 m, ils

seront reculés de 0,50 m à 1.00 m afin de permettre la plantation de verdure, ceci par paliers de 1,50 m de hauteur.

- b. Distance requise pour les plantations:
- Les haies vives seront implantées à une distance égale à la moitié de leur hauteur, mais au minimum à 60 cm de la limite de la propriété (axe de la plante). L'entretien des plantations se réfère à la loi d'application du Code civil;
 - arbres de haute futaie non fruitiers, tels que chênes, pins, ormes, peupliers, hêtres et autres semblables, ainsi que les noyers et châtaigniers: 5 m du fonds voisin;
 - arbres fruitiers: 3 m du fonds voisin;
 - arbres nains, espaliers, arbustes, buissons et vignes: 0.50 m du fonds voisin.
- c. En bordure des routes et chemins, les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic et la distance à la limite prévue ci-dessus, la hauteur étant mesurée à partir du niveau de la chaussée. En aucun cas, ils ne peuvent être implantés à moins de:
- murs: 1,20 m du bord des routes cantonales et 80 cm des autres voies publiques;
 - haies: 1,50 m du bord des routes cantonales et 100 cm des autres voies publiques;
 - ronces: 2 m du bord de la chaussée;
 - arbres fruitiers: 3 m du bord de la chaussée;
 - arbres forestiers: 5 m du bord de la chaussée;
 - espaliers, basses tiges, arbustes: 2 m du bord de la chaussée.

3.5 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

art. 24 CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES DANGEREUSES

- a. Toute construction est interdite sur un terrain ne présentant pas de sécurité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation.
- b. Le Conseil communal établit un plan des dangers et le porte à la connaissance du public et du Conseil d'Etat.

art. 25 CONSTRUCTIONS DANGEREUSES, INSALUBRES ET PRODUISANT DES NUISANCES

- a. Les constructions et leurs abords doivent être conçus, édifiés, maintenus et exploités dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour les occupants et le public et qu'ils n'émettent aucune nuisance telle que fumée, odeur, bruit, etc. incompatibles avec le caractère de la zone et l'environnement. Ils doivent se conformer aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et ses ordonnances.
- b. Lorsqu'une construction ou une partie de construction menace ruine, compromet la sécurité des occupants ou du public, présente un danger pour l'hygiène et la salubrité ou nuit de façon excessive à l'environnement, le Conseil communal somme par lettre chargée le propriétaire de démolir ou de restaurer et de prendre toutes mesures qu'il juge nécessaires.
- c. En cas de péril imminent, l'autorité communale ordonnera, sans autre formalité, les mesures provisoires nécessaires.

art. 26 ASSAINISSEMENT DES ILOTS

- a. En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le Conseil communal peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer, à la démolition totale ou partielle de bâtiments, murs de clôture, d'annexes, à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.
- c. Le Conseil communal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la voie publique, les amas de bois, de pierre, de débris de construction ou autres, qui seraient contraires à la sécurité ou à l'esthétique.

art. 27 LOCAUX OUVERTS AU PUBLIC

- a. Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte

évacuation des locaux, notamment par le cube d'air, la surface des fenêtres, le nombre des issues, la disposition des portes, leur largeur, et leur mode de fermeture, le nombre et la largeur des escaliers, les dimensions des vestibules et corridors et le genre de matériaux. Dans la règle, les portes s'ouvriront vers l'extérieur.

- b. Dans la mesure du possible, ils seront accessibles aux handicapés, conformément à la loi y relative.

art. 28 SALUBRITE, ISOLATION, SECURITE DES LOCAUX

- a. Toute pièce devant servir à l'habitation ou au travail doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée et éclairée directement sur l'extérieur.
- b. Dans les bâtiments locatifs, les locaux destinés à l'habitation permanente des personnes doivent avoir leurs murs extérieurs entièrement hors de terre. Pour les terrains à forte pente, les murs ou parties de murs formant mur de soutènement doivent être isolés par une étanchéité. Les planchers habitables doivent être séparés du sol ou isolés par une étanchéité.
- c. Les Lois et Règlement cantonaux et fédéraux sur la protection contre l'incendie, sur les économies d'énergie et sur l'isolation thermique des bâtiments sont applicables.
- d. Les murs extérieurs, cloisons et planchers doivent assurer une isolation phonique suffisante selon norme SIA 181.
- e. Les bâtiments qui doivent être chauffés ou réfrigérés, ainsi que les installations techniques, seront construits, exploités et entretenus de manière à utiliser rationnellement l'énergie.

art. 29 SENSIBILITE AU BRUIT (OPB)

- a. L'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) est applicable.
- b. Les degrés de sensibilité au bruit sont indiqués dans le « RCCZ » et en légende des plans d'affectation de zones.

art. 30 INSTALLATIONS SANITAIRES

- a. Les locaux destinés à l'habitation doivent disposer d'installations de WC ventilées et de locaux de toilettes en nombre suffisant.

- b. Les locaux de travail: bureaux, commerces, ateliers ou industries doivent être pourvus d'un W-C au moins pour 10 personnes et dans la règle, un pour chaque entreprise ou preneur de bail.
- c. Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, des toilettes proportionnées à l'importance de l'établissement seront aménagées dans le corps même du bâtiment et leur accès bien signalé. Elles comporteront même au minimum un WC-hommes et un WC-dames séparés et pourvus chacun d'un lave-mains. Dès que l'établissement dépasse 50 m², chaque compartiment aura au moins 2 cabines et le compartiment hommes au moins 3 urinoirs.
- d. La ventilation des tuyaux de chute sera assurée par leur prolongement, sans diminution de leur section, jusqu'au-dessus du toit ou de la terrasse. Le débouché des tuyaux de ventilation sera éloigné de 1,50 m au moins de toute fenêtre ou de toute ouverture appartenant à un local habitable.

art. 31 RACCORDEMENT AUX EGOUTS

- a. Tous les immeubles doivent être raccordés au réseau d'égouts public.
- b. Pour les nouvelles constructions, les eaux de toitures et les eaux de surface seront canalisées séparément et dans la mesure du possible infiltrées ou raccordées sur un effluent d'eau de surface. Le déversement des eaux pluviales sur le domaine public est interdit.
- c. Les écoulements des ateliers garages seront équipés d'un séparateur d'huile et les places goudronnées munies d'un décanteur.
- d. En outre, sont applicables les dispositions du règlement communal en la matière.

art. 32 TOITURES

- a. Toutes les mesures doivent être prises pour éviter le glissement de neige sur les toits.
- b. L'accès à chaque toiture doit être facile. Les châssis à tabatière prévus à cet effet auront au moins un vide de 40/60 cm.
- c. Les toitures seront à deux pans avec une inclinaison de 40 à 50 % et recouvertes en ardoises naturelles ou artificielles de couleur noire. Pour la zone artisanale, l'inclinaison sera de 35 à 40 %.
- d. Les lucarnes en saillie sont interdites.

art. 33 CHANTIERS

- a. Les chantiers de construction, de démolition et les carrières en bordure de route doivent être fermés par une palissade d'un type admis par le Conseil communal et le cas échéant, l'administration cantonale.
- b. Toutes les mesures seront prises pour assurer la sécurité du public et du travail, et pour éviter le dégagement de poussières et le bruit.
- c. Le Conseil communal peut interdire l'utilisation d'engins bruyants certains jours ou à certaines heures.

art. 34 ECURIES

- a. Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux ne doivent causer par leur aspect, leurs odeurs aucune gêne excessive pour le voisinage.
- b. Les constructions nouvelles sont interdites dans certaines zones prévues au Règlement de zone.
- c. Les installations agricoles doivent satisfaire aux conditions suivantes:
 - former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation.
 - être aménagées rationnellement, convenablement éclairées et aérées.

Le Conseil communal peut faire transformer ou déplacer les installations qui nuisent à l'hygiène ou à l'affectation d'un quartier.

- d. Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres constructions existantes feront l'objet d'un examen particulier lors de demandes de restauration.
- e. Les directives de la Loi sur la protection des animaux sont applicables.

art. 35 FOSSES ET FUMIERES

- a. Tous dépôts de fumier ou d'autres substances en décomposition doivent être établis à une distance d'au moins 10 m. des habitations ou locaux de travail existants ou futurs, ainsi qu'à une distance suffisante des puits, sources, canalisations d'eau.

- b. Les fosses à fumier et à purin seront étanches. Les fumières doivent être entourées d'une bordure en maçonnerie suffisante pour empêcher, en toute saison, l'écoulement du purin hors de la fosse.
- c. Le raccordement des fosses et fumières au réseau d'égout est interdit.
- d. Les déchets de fruits et légumes doivent être déposés dans des bacs à compost ou épandus hors de la zone de construction. Les décharges sauvages sont interdites.

3.6 PROTECTION DES SITES ET ESTHETIQUE

art. 36 GENERALITES

- a. Les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site.
- b. Le Conseil communal, d'entente avec la Sous-commission cantonale pour la protection des sites, a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elles ne se heurtent à aucune disposition réglementaire spéciale.
- c. Dans le but de sauvegarder ou d'aménager des points de vue ou des sites, le Conseil communal peut fixer l'implantation de construction.

art. 37 MONUMENTS CULTURELS

- a. Les bâtiments désignés comme monuments culturels sur les plans spéciaux de la commune sont des témoins représentatifs du patrimoine architectural. Ils demandent, par leur valeur architecturale, artistique, historique ou scientifique, des mesures de protection en vue de la conservation de leur substance ancienne et de la sauvegarde de leur authenticité. Ils sont soumis à la Loi sur la conservation des objets d'art et des monuments historiques.

Sur le territoire de la commune de Vollèges, les bâtiments suivants sont classés en qualité de monuments historiques par décision du Conseil d'Etat:

- Eglise paroissiale, St-Martin (28.06.1960)
- Maison Joseph Puipe (1904.1978)

Tout projet de modification d'un monument classé ou de son environnement immédiat, y.c. les travaux d'entretien essentiels pour la valeur et l'aspect du monument, doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Office des monuments historiques.

- b. Patrimoine architectural: L'autorité communale fait parvenir tout projet affectant les monuments culturels, désigné en rouge sur ces plans, ou leur environnement immédiat (demande de permis de construire, de transformer, etc.) pour préavis, à l'Office des monuments historiques. Ces bâtiments ne peuvent être transformés ou démolis sans l'accord de l'administration communale et de l'Office des monuments historiques.
- c. Site bâti: Les bâtiments désignés en jaune sur ces plans méritent d'être maintenus dans leur identité. Leur valeur première réside dans leur importance pour le site. Lors de la transformation, le gabarit et la typologie du bâtiment doivent en principe être maintenus. Les demandes d'autorisation de construire sont réglées par la Commune, selon les directives de la Sous-commission pour la protection des sites.
- d. voir plans monuments culturels no 1 à 6 en annexe.

art. 38 ORIENTATION DES BATIMENTS ET ORDONNANCE DES FACADES

- a. En règle générale, toutes les façades principales d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier.
- b. Le Conseil communal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents et de la pente naturelle des terrains et des alignements.
- c. Le Conseil communal peut prescrire l'organisation et l'architecture d'un quartier, notamment fixer l'implantation, l'orientation, le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et l'aspect des bâtiments par des plans de quartier ou de structuration.

art. 39 SUPERSTRUCTURES

- a. Les antennes et les paraboles pour la radio et la télévision sont soumises à autorisation et doivent respecter les règles de l'esthétique.
- b. Les panneaux solaires doivent être intégrés aux façades, toitures ou aménagements extérieurs, de telle manière qu'ils ne portent pas préjudice à l'esthétique de la construction et de son environnement.
- c. Les cages d'ascenseurs, ventilation et autres superstructures hors gabarit ne doivent pas dépasser 1/20 de la surface du toit et rester en dessous de la hauteur maximum au faîte.

art. 40 ENTRETIEN

- a. Les propriétaires sont tenus de maintenir les constructions et leurs abords dans un état convenable, notamment
 - d'entretenir les façades, toitures, clôtures et abords de bâtiments, cours, jardins, passages, etc...;
 - de démolir ou de restaurer les constructions en mauvais état qui nuisent à l'esthétique de la localité ou d'un site;
 - de masquer ou de supprimer les dépôts de matériaux et tout autre aménagement ou installation qui offensent la vue.
- b. Les propriétaires sont tenus d'entretenir leur propriété, notamment de faucher les prés et terrains vagues et de respecter le Règlement de police concernant la destruction des déchets.
- c. En cas d'entretien insuffisant, le Conseil communal prend les mesures nécessaires aux frais des propriétaires négligents après sommation par lettre recommandée ou avis au Bulletin officiel.

art. 41 SITES - PARCS ET PLANTATIONS - FORETS

- a. Lorsque l'aspect extérieur des constructions l'exige, le Conseil communal peut subordonner l'octroi de l'autorisation de bâtir ou du permis d'habiter à la plantation d'arbres et à l'aménagement de places vertes autour des bâtiments.
- b. Il peut également exiger certaines mesures particulières quant à la disposition de ces plantations et à leur essence, notamment en vue de créer des rideaux-abris contre le vent, des écrans visuels, des couvertures vertes.
- c. En règle générale, les plantations et reboisements s'effectueront avec des essences locales.
- d. Pour les distances aux limites, les dispositions topiques de la Loi d'application du CCS sont applicables. Lorsque la distance à l'alignement est suffisante, l'administration communale peut planter des arbres jusqu'en limite du domaine publique.
- e. Les demandes de déboisement seront accompagnées de l'autorisation de l'inspecteur forestier d'arrondissement.
- f. Forêts: l'inclusion en zone de construction d'un territoire boisé ne préjuge en rien de la décision qui pourrait être prise par les instances compétentes quant à un déboisement éventuel.

art. 42 PROTECTION DES BIOTOPES, DES HAIES ET DES BUISSONS

- a. La disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes).
- b. Doivent être spécialement protégés:
 - les rivières, les roselières et les marais;
 - les associations végétales forestières rares;
 - les haies, bosquets et grands arbres;
 - les milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions favorables.
- c. Lors des demandes d'autorisation de construire, l'autorité veillera au maintien, au remplacement ou à la compensation des biotopes.
- d. Dans la lutte contre les ravageurs, notamment au moyen de substances toxiques, il faut éviter de mettre en danger des espèces animales ou végétales dignes de protection.

- e. Le financement des mesures de protection et d'entretien, ainsi que les pénalités, sont réglés par la Loi sur la protection de la nature et du paysage.

art. 43 RIVES

- a. Les rives des cours d'eau constituent un paysage attractif et un milieu naturel riche qui doivent être préservés.
- b. Toute modification de la structure et de la végétation de rive est interdite, sauf autorisation spéciale de restructuration délivrée par l'inspecteur forestier d'arrondissement.
- c. Le long des cours d'eau figurant au plan d'affectation, les constructions doivent respecter la distance minimum suivante par rapport au sommet du talus de rive:
 - rivières: 10 m (zone artisanale Les Pradayens)

art. 44 CARRIERES, GRAVIERES, TERRASSEMENTS

- a. Les travaux importants de terrassements tels que extractions, dépôts, remblayages ne sont autorisés que sur la base d'un plan d'exploitation par étapes prévoyant la remise en état des lieux (plan d'aménagement détaillé).
- b. Le Conseil communal exigera la constitution d'une garantie bancaire assurant l'achèvement correct des travaux et d'une assurance RC.
- c. En cas d'exploitation non conforme aux plans approuvés, le Conseil communal exige l'arrêt immédiat des travaux. Après sommation par lettre chargée, il peut faire exécuter les travaux de remise en état aux frais et risques du propriétaire.
- d. Les exploitations existantes ont un délai d'une année dès l'approbation du règlement pour compléter leur dossier, pour demander les autorisations nécessaires ou pour remettre les lieux dans un état convenable.
- e. Les compétences cantonales en la matière demeurent réservées.

3.7 PUBLICITE

art. 45 EMPLACEMENT D'AFFICHAGE

- a. Le Conseil communal fixe les emplacements réservés à l'affichage public, ainsi qu'à l'affichage de publicité et à la réclame à l'extérieur du bâtiment. Hors de ceux-ci, il est interdit de placer des affiches.

- b. La législation et les compétences cantonales sont réservées.

art. 46 POSE D'ENSEIGNE

- a. Toutes les affiches de publicité dans le domaine privé (ex. enseignes commerciales) doivent satisfaire aux règles de l'esthétique. Elles sont soumises à une demande au Conseil communal.
- b. En principe, la publicité ne peut se faire que sur l'immeuble affecté au commerce et une seule enseigne est admise par entrée.
- c. Toute modification d'enseigne est soumise aux mêmes règles qu'une publicité nouvelle.
- d. La législation et les compétences cantonales sont réservées.

art. 47 AUTORISATION

- a. La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil communal. Elle doit être accompagnée d'une maquette ou dessin cotés, exécutés à une échelle suffisante à la compréhension du projet, indiquant les trois dimensions, les couleurs, la saillie dès le nu du mur, les scellements, etc.
- b. La demande doit mentionner en outre:
 - la largeur de la rue et du trottoir;
 - la hauteur dès le trottoir au point le plus bas de l'enseigne ou autre installation;
 - les matériaux;
 - le système d'éclairage proposé s'il y a lieu.

art. 48 ENTRETIEN

- a. Les enseignes doivent être maintenues en bon état.
- b. Le Conseil communal peut faire enlever aux frais, risques et périls du propriétaire celles qui sont mal entretenues ou devenues inutiles, si le propriétaire invité à procéder aux travaux nécessaires n'exécute pas ceux-ci dans le délai fixé.

art. 49 EXEMPTION D'AUTORISATION

- a. Des plaques indicatrices ne mentionnant que le nom et la profession des intéressés peuvent être admises sur les portails, clôtures, portes et embrasures, sans s'en référer au Conseil communal, pour autant que ces plaques aient une dimension courante (maximum format A3).
- b. Dès qu'il y en a plus de deux par entrée, elles seront de forme et de dimension semblables et groupées par panneaux.

4 REGLEMENT DE ZONES

4.1 DEFINITION DES MESURES

art. 50 DISTANCES

- a. La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.

- b. La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade.
- c. Dans le but de préserver l'ensoleillement et la vue, on distingue les distances principales et normales:
 - la distance principale correspond à la façade jouissant de la vue et du meilleur ensoleillement;
 - en zone d'alignement obligatoire, elle est ou opposée ou parallèle à l'alignement;
 - en zone de village, elle est librement choisie. Chaque bâtiment respecte une distance principale et trois distances normales. En cas de doute, le Conseil communal décide. Il peut prescrire l'orientation d'un quartier ou d'une zone.

art. 51 DISTANCE ENTRE BATIMENTS

- a. La distance entre bâtiments est la distance la plus courte entre deux façades.
- b. Pour des constructions érigées sur un même fonds, ou lors de la constitution de servitudes, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite.

art. 52 SERVITUDE DE DISTANCES

- a. Des dérogations aux distances minimales à la limite peuvent être obtenues moyennant la constitution sur le fonds voisin d'une servitude inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune, garantissant que la distance entre bâtiments sera respectée.
- b. La commune tient un cadastre de ces dérogations.

art. 53 EMPIETEMENTS ET CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

- a. Les entrées de maison, les balcons ouverts ou vitrés non utilisables pour l'habitation (serres) et autres constructions en saillie dont la longueur n'excède pas le 1/3 de la façade, ainsi que les balcons et avant-toits ne sont pris en considération dans le calcul de la distance que dans la mesure où l'avancement excède 1,50 m.
- b. Les parties de bâtiments ou annexes situées entièrement en dessous du niveau du terrain naturel voisin peuvent être construites jusqu' en limite de propriété. Elles sont interdites dans l'emprise des alignements.

art. 54 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- a. Les dérogations aux distances prescrites peuvent être demandées pour les transformations et changements d'affectation de constructions caractéristiques pour autant que l'état du bâtiment et sa valeur esthétique le justifient.

- b. Les conditions suivantes sont exigées:
- le gabarit existant ne doit pas être modifié;
 - un dégagement suffisant doit être garanti pour une façade au moins;
 - le caractère architectural du bâtiment doit être sauvegardé;
 - les mesures adéquates de lutte contre le feu doivent être prises.

art. 55 PETITES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions non destinées à l'habitat ou au travail, dont le volume est inférieur à 20 m³ en zone à bâtir et 15 m³ en dehors de la zone à bâtir, les distances minimum de la police du feu sont applicables.

art. 56 HAUTEUR D'UN BATIMENT

Hauteur au faîte:

Dimension verticale d'une construction mesurée à l'aplomb pour tous les points.

Selon l'art. 11 LC, la hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel (croquis 8 et 9), jusqu'à la face supérieure de la "panne faîtière" pour les toits en pente, et jusqu'à la face supérieure de « l'acrotère » pour les toits plats (croquis 3 et 5). Sur un terrain en pente, la hauteur du bâtiment se mesure sur la façade avale.

Si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux (croquis 10).

L'excavation permettant l'accès aux garages n'est pas prise en considération pour le calcul de la hauteur, voir également "sol aménagé" et croquis 3.

Lorsque le faîte n'apparaît pas en façade (toit à 4 pans ou à croupe), la hauteur est mesurée en prolongeant le faîte jusqu'à l'aplomb de la façade.

La hauteur d'une construction est limitée à une dimension maximum fixée par la commune dans son RCC.

Hauteur des façades:

Dimension verticale d'une façade servant à calculer les distances aux limites fixées en fonction de la hauteur (ex: 1/3h)

La hauteur des façades (art.22 LC) se mesure à l'aplomb dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel, jusqu'à l'intersection avec la ligne supérieure de toiture. Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusqu'au couronnement de l'acrotère.

Lorsque la distance est fixée en fonction de la hauteur de la façade, elle doit être calculée à partir de chaque point de chaque façade. Elle doit être calculée également pour les éléments en retrait tels que lucarnes, attiques, etc. (croquis 7)

art. 57 NIVEAUX

Etage:

Volume compris entre deux planchers superposés. Comptent comme niveau (art. 12 LC) voir croquis 4 et 6:

- les sous-sol dont 2/3 de la surface des murs dépassent le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas,
- les combles et attiques dont la surface brute de plancher utile dépasse 2/3 de la surface de l'étage au-dessus duquel ils se trouvent .

Lors de corps de bâtiment échelonnés, le nombre de niveaux est calculé pour chacun d'eux.

art. 58 INDICATION D'UTILISATION

Rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (*surface brute totale déterminante*) et la surface constructible du terrain (*surface de la parcelle prise en considération*) (art. 13 LC et 5 OC).

$$u = \frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$

Les communes peuvent prescrire par zone des indices maximum et minimum.

Lors de l'établissement d'un plan d'affectation spéciale, plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé, les communes peuvent fixer, dans le RCC, la majoration de l'indice d'utilisation accordée en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble (bonus).

Pour les reports d'indice voir "transfert d'indice".

art. 59 SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE

Somme de toutes les surfaces d'étages en dessus et en dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leur section horizontale, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art.5 al. 2 OC).

N'entrent pas en considération:

- les locaux de service situés hors du logement tels que caves, greniers, séchoirs et buanderies, locaux de chauffage, soutes à bois, à charbon ou à mazout;
- les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation;

- les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples;
- les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour une activité professionnelle;
- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables;
- les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et loggias ouverts;
- les espaces vitrés (vérandas, oriels, serres, jardins d'hiver) non utilisables pour l'habitation permanente (situés en dehors de l'enveloppe thermique) ou pour des activités commerciales ou professionnelles;
- les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail.

Comptent toutefois comme surface utilisable:

- les combles d'une hauteur finie sous chevron supérieure à 1,80 m;
- les sous-sol utilisables pour le travail ou l'habitation

art. 60 SURFACE CONSTRUCTIBLE DU TERRAIN

Surface des biens-fonds ou partie des biens-fonds comprise dans la zone à bâtir faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, après déduction:

- des surfaces déjà utilisées;
- des surfaces destinées au domaine public;
- des surfaces non constructibles telles que forêts, etc...;

Pour les dérogations communales, voir art. 5 al. 4-5 et art. 6 (OC).

art. 61 SURFACE DEJA UTILISEE

Surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour une construction (art. 8 OC).

Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur les parcelles déjà partiellement bâties, les surfaces de plancher des bâtiments existants sont cumulées avec celles du projet.

art. 62 MAJORATION DE L'INDICE

- a. Une majoration de l'indice d'utilisation peut être accordée lors de l'établissement d'un plan de quartier en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble.
- b. La majoration est refusée:
 - lorsque la délimitation du périmètre n'est pas adéquate;
 - lorsque la surface minimum requise pour un plan de quartier n'est pas atteinte;
 - lorsque le projet d'ensemble n'offre pas des avantages évidents pour l'intérêt général, par rapport à une solution individuelle.
- c. L'indice final ne peut dépasser l'indice prévu par le règlement de zones pour les plans de quartier. Le bonus peut être accordé partiellement.

art. 63 TRANSFERT D'INDICE

- a. Transfert d'indice: Report des possibilités de bâtir non utilisées d'un fonds sur une parcelle à bâtir contiguë et située dans la même zone (art. 13 al.3 LC).

art. 64 HABITATIONS INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES

- a. Sont réputées habitations individuelles, les chalets et villas n'ayant pas plus de 2 appartements.
- b. Sont réputées habitations collectives, toutes les constructions de 3 appartements et plus. Y sont assimilés: les colonies de vacances, homes d'enfants, auberges de jeunesse, hôtels et constructions similaires.

4.2 ZONES

art. 65 LES ZONES

- a. La zone est constituée par une fraction de territoire communal à laquelle s'appliquent des conditions déterminées d'utilisation.
- b. Les périmètres respectifs de ces zones sont fixés dans le plan d'affectation des zones qui fait partie intégrante du Règlement des constructions.

art. 66 ZONE A AMENAGER

- a. Les zones à aménager sont numérotées et hachurées en couleur et se superposent aux zones du plan d'affectation de zones. Elles correspondent en principe aux zones à bâtir et elles nécessitent des propositions, des études, des accords et/ou éventuellement des aménagements préalables (plan d'aménagement détaillé, plan de quartier, remembrement parcellaire, rectification de limites, alignement, projets d'équipements, etc.)
- b. Pour chaque zone à aménager, il y a lieu de se référer obligatoirement aux cahiers des charges qui font partie intégrante du Règlement communal des constructions et des zones.
- c. Les cahiers des charges fixent les objectifs généraux et les principes d'aménagement qu'il y a lieu de prendre en compte dans le cadre de la mise en valeur des terrains de la zone à aménager en question.
- d. L'examen des études et des solutions proposées pour une zone à aménager, en fonction du cahier des charges, est de la compétence du Conseil communal.

art. 67 ZONE RESERVEE

- a. Lorsqu'une adaptation du plan d'affectation, un plan détaillé ou un plan de quartier est nécessaire, la commune peut prévoir une zone réservée dans un territoire exactement délimité. A l'intérieur de cette zone, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision ou l'établissement du plan.
- b. Une zone réservée peut être décidée par le Conseil communal pour une durée de deux ans. Le délai peut être prolongé par l'Assemblée primaire jusqu'à un maximum de 5 ans.
- c. Restent réservées les dispositions de la LCAT.

4.3 PLANS DE BASE

art. 68 PLANS GENERAUX

- a. Le Conseil communal élabore:
 - le plan directeur d'aménagement;
 - le plan d'affectation des zones et son règlement;
 - le plan des réseaux d'équipements et l'aperçu de l'état de l'équipement.
- b. Suivant les besoins, il fait établir et adopter:

- les plans d'alignement;
- les plans de quartier;
- les plans d'aménagement détaillé;
- les plans de remembrement.

art. 69 PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT

- a. Le plan directeur d'aménagement est un projet de développement de la commune qui définit les principes et directives d'aménagement.
- b. Il présente notamment les intentions du Conseil communal en matière de:
 - développement des différentes zones d'activités, d'habitat et de loisir;
 - dimensionnement et localisation des bâtiments et emplacements publics;
 - aménagement des circulations et transports publics;
 - protection et mise en valeur des sites et monuments;
 - réseaux d'équipement;
 - étapes de développement.
- c. Le plan directeur est mis à jour de façon permanente en fonction de l'évolution des options d'aménagement. Il est mis à disposition de toute personne intéressée. L'administration fournit les informations et s'y réfère pour toute action susceptible d'avoir une influence sur l'aménagement du territoire.

art. 70 PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

- a. Le plan d'affectation délimite les zones du territoire communal dont l'utilisation est définie par le présent règlement, notamment:
 - les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones à protéger;
 - les zones de construction et d'installations publiques;
 - les zones d'extraction et de dépôt des matériaux;
 - les degrés de sensibilité au bruit selon OPB;
 - les zones réglées par des législations spéciales comme les forêt, les dangers, les nuisances, la protection des eaux y figurent à titre indicatif.
- b. Le plan est établi par le Conseil communal après consultation de la population et du Conseil d'Etat. Il est soumis à l'enquête publique durant 30 jours, accepté par l'assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat selon les art. 33 et ss de la LCAT .
- c. Il a force obligatoire.
- d. Toute modification du plan de zones doit être décidée par le Conseil communal et soumise à la procédure prévue sous lettre b.

art. 71 PLANS DES RESEAUX D'EQUIPEMENTS

- a. Les plans de réseaux d'équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau potable, égouts, route, énergie, établis selon les normes usuelles en vigueur et les directives cantonales en la matière.
- b. La commune établit un aperçu de l'état de l'équipement qui présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu des aménagements et des équipements effectués ou qui pourront l'être dans les cinq ans selon le programme des travaux. L'aperçu est tenu à jour et peut être consulté par chacun.

art. 72 APERCU DE L'ETAT DE L'EQUIPEMENT

- a. L'aperçu de l'état de l'équipement présente:
 - les terrains propres à la construction (terrains équipés);
 - les terrains qui seront équipés dans les cinq ans;
 - les terrains à équiper ultérieurement.
- b. Dans les secteurs prévus au programme d'équipement dans les cinq ans, la commune prend en charge les travaux, sous réserve de la perception des contributions des propriétaires fonciers.
- c. Dans les autres secteurs, les frais d'équipement des terrains destinés à la construction sont entièrement à la charge des particuliers et exécutés conformément aux plans des réseaux d'équipement établis par la commune.

art. 73 PLAN D'ALIGNEMENT

- a. Le plan d'alignement fixe en bordure du domaine public les limites au-delà desquelles les terrains sont ouverts à la construction.
- b. Il indique l'emprise du domaine public existant et projeté pour les voies, promenades et places publiques.
- c. Il est établi à l'échelle cadastrale.
- d. Pour avoir force de loi, ce plan doit être mis à l'enquête publique et homologué par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions cantonales en la matière.

- e. Il confère à la commune le droit d'exproprier les immeubles nécessaires à la réalisation du plan.
- f. Pour les routes cantonales, seules les dispositions de la Loi sur les routes (LR) sont applicables.

art. 74 PLAN DE QUARTIER

- a. Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante (voir règlement de zone) et homogène.
- b. Un plan de quartier peut être établi, selon les circonstances:
 - par le Conseil communal;
 - par les particuliers, sur demande du Conseil communal;
 - par les particuliers, de leur propre initiative.Avant l'étude détaillée d'un plan de quartier, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil communal.
- c. Le plan de quartier doit indiquer:
 - le périmètre du quartier sur un plan à l'échelle cadastrale avec les numéros des parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins, ainsi que les coordonnées;
 - l'implantation des bâtiments avec les cotes des distances aux limites et entre bâtiments;
 - les gabarits des bâtiments avec indication de l'affectation des surfaces (coupes nécessaires à la compréhension du plan);
 - les circulations automobiles et piétonnes, ainsi que les places d'arrêt et de parcage;
 - l'affectation et l'aménagement des espaces libres;
 - les équipements d'intérêt public;
 - les infrastructures (eau, égout, électricité, etc...).
- d. Le plan est accompagné d'un règlement et rapport explicatif précisant :
 - les relations du plan de quartier avec le plan d'aménagement de la commune;
 - les caractéristiques du quartier, en particulier l'architecture;
 - les étapes de réalisation;
 - le calcul de l'indice d'utilisation;
 - les caractéristiques et les modalités de financement des équipements et des infrastructures.
- e. Un plan de quartier peut prévoir des dérogations au règlement communal à la condition que les plans déposés présentent un intérêt évident pour la collectivité, s'intègrent harmonieusement dans les plans généraux de la commune et respectent les intérêts légitimes des voisins. Des dérogations pourront notamment être accordées sous

forme de majoration de l'indice d'utilisation, étage supplémentaire et diminution des distances internes du quartier.

- f. Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.

art. 75 PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

- a. Le plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol.
- b. Un plan d'aménagement détaillé peut être établi, selon les circonstances:
- par le Conseil communal;
 - par les particuliers, sur demande du Conseil communal;
 - par les particuliers, de leur propre initiative. Avant l'étude d'un plan d'aménagement détaillé, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil communal.
- c. Un dossier doit comprendre au minimum:
- un plan à l'échelle cadastrale avec indication:
 - du périmètre concerné;
 - du numéro des parcelles et nom des propriétaires intéressés;
 - des voisins;
 - des coordonnées;
 - des zones d'affectation différenciées;
 - de l'assise des mesures spéciales envisagées.
 - un règlement précisant:
 - les mesures applicables à l'intérieur du périmètre;
 - les étapes de réalisation.
 - un rapport explicatif:
 - les mesures envisagées;
 - les relations avec le plan d'aménagement de la commune.
- d. Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.

art. 76 PLAN DE REMEMBREMENT

- a. Le remembrement consiste en la mise en commun de bien-fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et des

autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones.

b. Les plans de remembrement indiqueront notamment:

- le périmètre intéressé;
- les limites projetées des parcelles;
- le tracé des voies de dévestiture.

Il peut être lié avec un plan de quartier ou un plan d'aménagement détaillé.

c. Sous réserve de l'accord du Conseil d'Etat et le cas échéant du Conseil communal le remembrement peut être introduit:

- par décision de la majorité des propriétaires possédant la majorité des surfaces ou
- par décision du Conseil communal.

d. La procédure se déroule selon la législation cantonale en la matière.

4.4 ZONES A BATIR

art. 77 ZONES A BATIR

Les terrains ouverts à la construction sont divisés en:

- | | |
|---|-------------|
| - zone village et extension de village | DS II |
| - zone moyenne densité 1 et 2 | DS II |
| - zone à faible densité 1 et 2 | DS II |
| - zone mixte | DS II-II |
| - zone artisanale | DS III |
| - zone touristique mixte | DS II |
| - zone de constructions
et d'installations publiques | DS II - III |

Pour la réglementation des constructions dans chaque zone, voir tableau annexé: article 77a)

art.78 ZONE VILLAGE ET D'EXTENSION DE VILLAGE

- a. Ces zones sont destinées à maintenir le caractère existant du village. Sont encouragés: la protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes et de leur environnement.
- b. Elles sont ouvertes à l'habitation collective et individuelle, aux commerces et à l'artisanat, ainsi qu'aux petites entreprises qui ne présentent pas de gêne excessive pour le voisinage. Les constructions agricoles nouvelles sont interdites.
- c. La commune établit un inventaire des bâtiments caractéristiques. Ce document est indicatif et public. Il peut être consulté par les propriétaires. Lors des demandes d'autorisation de transformer, de changer d'affectation ou de démolir, le Conseil communal veillera à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et au besoin d'expropriation des bâtiments.
- d. Les constructions nouvelles, les transformations et les reconstructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes (hauteur, aspect extérieur, forme des toits, choix des matériaux, couleurs, etc.) Elles peuvent déroger aux distances et hauteurs réglementaires.
- e. Les constructions nouvelles et les transformations ne doivent pas créer des états de fait contraires à l'hygiène.
- g. Les constructions nouvelles et les transformations prévues dans les sites classés d'importance nationale par l'ISOS (Vollèges et Vens) feront toutes l'objet d'une consultation de la Sous-commission des sites.
- g. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- h. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.II

art. 79 ZONES A MOYENNE DENSITE 1 ET 2

- a. Cette zone est destinée à promouvoir les habitations individuelles et collectives.
- b. Elle est ouverte aux commerces et bureaux, aux artisans ne présentant pas de gêne excessive pour le voisinage et à l'habitation.
- c. Les entrepôts et les ruraux sont interdits.

- d. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- e. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.II

art. 80 ZONES A FAIBLE DENSITE 1 ET 2

- a. Cette zone est destinée à promouvoir les habitations familiales individuelles.
- b. Elle est ouverte aux commerces et aux bureaux, aux artisans ne présentant pas de gêne excessive pour le voisinage et à l'habitation.
- c. Les entrepôts et les ruraux sont interdits.
- d. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- e. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.II

art. 81 ZONE MIXTE

- a. Cette zone est destinée aux commerces, petites entreprises et bureaux. Les logements sont autorisés avec une limite de densité et dans la mesure où ils s'intègrent à la construction et s'ils sont liés à l'exploitation.
- b. Constructions interdites: les constructions produisant des nuisances incompatibles avec la zone d'habitation, les ruraux nouveaux.
- c. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- d. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.II.

art. 82 ZONE ARTISANALE

- a. Cette zone est destinée aux entreprises occupant de la main-d'oeuvre.
- b. Elle est ouverte aux petites industries et ateliers n'émettant pas de nuisances gênantes pour la zone. Le Conseil communal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.

- c. Les ruraux sont interdits.
- d. Les constructions nouvelles et les transformations prévues dans les sites classés d'importance nationale par l'ISOS (Vollèges et Vens) feront toutes l'objet d'une consultation de la Sous-commission des sites.
- e. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- f. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.III.

art. 83 ZONE TOURISTIQUE MIXTE

- a. Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces et aux activités touristiques pour l'accueil, la détente, le sport, etc...
- b. Zone à plan de quartier obligatoire.
- c. Options architecturales
 - faîte et orientation des bâtiments selon les courbes de niveaux;
 - prédominance bois en façade - implantation des bâtiments au bas de la pente ;
 - habitat groupé;
- d. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- e. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.II.

art. 84 ZONE DE CONSTRUCTIONS ET D'INSTALLATIONS PUBLIQUES

- a. Ces zones comprennent des terrains que la collectivité publique possède ou se propose d'acquérir pour des aménagement et installations d'intérêt général.
- b. La zone **A** est réservée pour:
 - des bâtiments publics tels que: églises, écoles, salles de réunion, administrations, etc...
 - des aménagements publics tels que: places de jeux, terrains de sport, espaces de loisir, places de parc, cimetière, etc...
 - des bâtiments privés présentant un intérêt important pour la collectivité.
- c. La zone **B** est réservée pour:

- des équipements publics: gares, déchetterie, etc...
 - des aménagements publics à grande fréquentation: centres sportifs, places de fêtes, grands parkings, etc...
 - des installations privées présentant un intérêt important pour la collectivité tels que: usines électriques, etc ...
- d. Ces terrains feront l'objet, au besoin et en temps opportun, d'une demande d'expropriation, conformément à la législation en vigueur.
- e. Le Conseil communal n'autorisera sur ces terrains aucune construction, reconstruction ou entretien allant à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement.
- f. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone.
- g. Selon l'art.43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité est pour
- la zone de constructions et d'installations publiques A = DSII
 - la zone de constructions et d'installations publiques B = DSIII

4.5 ZONES AGRICOLES PROTEGEES ET AUTRES AFFECTATIONS

art. 85 CONSTRUCTIONS HORS ZONES A BATIR

- a. Dans les zones non affectées à la construction, seuls sont autorisés les bâtiments dont l'affectation est liée à l'exploitation du secteur considéré et dont l'emplacement est imposé par leur destination. Toute construction ou aménagement doit être compatible avec les objectifs de l'aménagement du territoire.
- b. Les rénovations, modifications et reconstructions de bâtiments existants sont autorisées conformément aux dispositions cantonales en la matière.

- c. L'étude et la réalisation des équipements sont à la charge des propriétaires et doivent être approuvées par le Conseil communal. Ces réseaux doivent s'intégrer d'une façon rationnelle au réseau principal fixé par la commune. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés. Les frais sont entièrement à la charge du propriétaire.

art. 86 ZONES AGRICOLES

- a. Ces zones comprennent les terrains affectés en priorité à l'agriculture.
- b. Pour les constructions, voir constructions hors zone à bâtir.
- c. On distingue:
 - *la zone agricole 1*: terrains particulièrement aptes à l'agriculture.
Cette zone est à attribuer aux surfaces agricoles qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole. Il s'agit en particulier des surfaces d'assolement, des surfaces viticoles et de certaines surfaces agricoles permettant une exploitation mécanisée.
 - *la zone agricole 2*: surfaces agricoles utilisées dans l'intérêt général.
Cette zone est à attribuer aux surfaces qui doivent être utilisées par l'agriculture dans l'intérêt général. Il s'agit en particulier des coteaux, des vallées latérales et des alpages.
- c. *La zone agricole viticole* est réservée à la culture de la vigne. Elle englobe un secteur remarquable par ses cultures traditionnelles en terrasses et ses valeurs paysagères qui doivent être préservées. A cet effet, l'extension des surfaces de culture est interdite. Les bosquets et prairies sèches doivent être conservés et préservés des traitements chimiques. Les dispositions de l'article sur la protection des sites sont applicables, spécialement en ce qui concerne les modifications du site par remaniement parcellaire, terrassement, déboisement, construction d'ouvrages, etc. Les cabanes de vignes sont limitées à 20 m³. Elles peuvent être adossées à un mur de soutènement.
- e. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.III.

art. 87 ZONE AGRICOLE PROTEGEE

- a. Cette zone comprend les terres agricoles qu'il y a lieu de préserver pour leur qualité ou leur cachet particulier.
- b. Les éléments structurants tels que torrents, chemins de terre, terrasses, talus, murs de pierres sèches, cordons boisés, bosquets, grands arbres fruitiers, etc. seront maintenus, au besoin renouvelés ou remplacés.
- c. Sera maintenue l'agriculture traditionnelle (pâturages). Sera limitée l'extension de la forêt.

- d. La Commune et les exploitants peuvent, sur la base de contrats privés, bénéficier des contributions à l'exploitation agricole du sol pour des prestations à caractère écologique.
- e. Aucune construction ne peut y être érigée hormis les équipements indispensables à leur exploitation.
- f. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est le DS.III.

art. 88 ZONE DE MAYENS: CONSTRUCTIONS EXISTANTES

a. Définition de la zone:

La zone des mayens est un élément du patrimoine qui doit être sauvegardé, revalorisé et sauvé de la ruine

Elle comprend le territoire utilisé par l'agriculture et sert comme lieu de détente à la population indigène. La zone des mayens doit garantir une utilisation mixte entre l'agriculture et la détente.

b. Délimitation:

Le secteur en zone des mayens est analysé et délimité sur la base des articles 27 et suivants de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et des recommandations du Vade-Mecum « des mayens à la zone des mayens »

c. Typologie:

- Typologie urbanistique

Le secteur est à classer en type d'urbanisation groupée. Ce type d'urbanisation doit être maintenu afin de garantir la typologie traditionnelle du lieu (perception d'ensemble).

Le caractère d'urbanisation traditionnel de l'ordre groupé doit maintenir la perceptibilité du caractère d'habitation sommaire et temporaire.

- Typologie architecturale

c1 Recommandations et mesures principales pour les

constructions:

- les constructions doivent conserver leur identité et leur volume d'origine.
- les matériaux d'origine sont exigés, la proportion entre le bois et la maçonnerie doit être respectée.
- les couleurs des matériaux seront maintenues dans leur teinte naturelle, ou légèrement foncée, afin de respecter les teintes des bâtiments existants.
- les ouvertures de fenêtres et portes se feront prioritairement par l'utilisation des ouvertures existantes pour assurer l'éclairage principal.
- un éclairage complémentaire peut être obtenu par la création de petites ouvertures intégrées de façon à ne pas altérer le bâtiment et pour respecter l'identité architecturale de chaque façade.
- les lucarnes, les tabatières sont interdites.
- les portes pleines, en cas de besoin pour l'éclairage naturel, peuvent être remplacées par des portes vitrées dans la même ouverture en donnant l'apparence de porte ouverte (trou).
- les toitures doivent maintenir leur aspect de finesse, sans planche de virevent, ni larmier.
- les chevrons, lattage resteront visibles.

c2 Recommandations et mesures principales pour les aménagements extérieurs:

- Il y a lieu de proscrire les éléments paysagers exogènes.
- Les haies, les barrières de propriétés, les arbres d'ornement, les gazons sont interdits.
- Les constructions telles que barbecue préfabriqué, terrasse d'agrément, dallage, bûcher, garage, et piscine sont interdites.
- Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir les surfaces de pâturages et le site naturel de l'endroit (arbres bisbes, chemins et sentiers, etc.).

-Les réseaux d'alimentation et de distribution seront dans la mesure du possible enterrés.

-L'utilisation d'énergie renouvelable peut être favorisée en veillant à une intégration soignée dans le site (panneaux solaires).

-L'approvisionnement en eau doit être assuré par les privés.

-Les eaux usées seront traitées conformément à la Loi sur la protection des eaux.

d. Rénovation, transformation

La rénovation, la transformation partielle sont autorisées dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.

Une transformation est réputée partielle lorsque le volume et l'aspect extérieur sont conservés.

L'agrandissement modéré d'un bâtiment doit permettre au propriétaire de séjourner dans des conditions adaptées aux besoins d'habitat.

e. Nouvelle construction

Au moyen de plans d'aménagement détaillé (PAD), la commune peut déterminer des zones dans lesquelles de nouvelles constructions pourraient être autorisées exceptionnellement.

Ces plans d'aménagement détaillés fixent les conditions à respecter pour l'érection de nouvelles constructions et les localisent.

f. Plan d'aménagement détaillé

Le plan d'aménagement détaillé (PAD) veille au respect de la typologie des moyens dans leur élément naturel et construit. Il localise et décrit les constructions et installations existantes et projetées et indique de quelle manière elles peuvent être transformées, rénovées et construites. Il est complété par un règlement.

Le PAD, comme plan d'affectation spécial, sera approuvé par l'autorité cantonale compétente selon les articles 26 LAT, ainsi que 33 et suivants de la LCAT.

Ce plan contient les indications suivantes:

- Le périmètre de la zone de mayens
- L'aire forestière
- Les surfaces agricoles exploitées, protégées
- Les friches et les nouvelles plantations
- Les bisses et cours d'eau
- Le parcellaire
- L'implantation des bâtiments existants
- L'implantation des ruines
- L'aire d'implantation de nouvelle(s) construction(s)

Le PAD est complété par une réglementation adéquate.

Un plan des équipements sera établi avec le « PAD », il indiquera notamment:

- les accès et dessertes existants ou projetés
- les conduites d'eau potable ainsi que le traitement des eaux usées.

g. Bases légales principales, restriction de droit public, « OPB »

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) articles 1,3,16,17,18 et 26.

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT),

article 12	Plans d'affectation spéciaux
article 27	But et définition de la zone
article 28	Construction et installations existantes
article 29	Constructions nouvelles
article 30	Réglementation
article 33 et ss.	Procédure

Selon l'article 30 de la LCAT, l'autorité compétente peut subordonner l'octroi des autorisations de construire à la construction d'une restriction de droit public qui sera mentionnée au Registre foncier en sa faveur et qui:

- garantit l'entretien du sol et le maintien du cadre typique des mayens par l'usage agricole;
- garantit le maintien de l'affectation de la construction;
- empêche son aliénation en mains non indigènes et à but spéculatif.

Selon l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, (l'OPB), le degré de sensibilité est de DS III.

art. 89 ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE

- a. Cette zone comprend les terrains qu'il y a lieu de préserver ou de restaurer en tant que biotope pour des espèces spécialisées et rares, formation présentant un intérêt géologique et paysage ayant un cachet particulier.
- b. La conservation des biotopes, des espèces et des formes caractéristiques du relief doit être assurée par des mesures d'entretien et de remise en état. Toute modification même mineure de l'état des lieux dans un autre but est interdite.
- c. La commune assure la gestion de ces zones.
- d. En cas de restriction excessive des possibilités d'utilisation, le propriétaire pourra exiger l'achat du terrain ou une indemnité à fixer, conformément à la législation sur les expropriations.
- e. Les constructions sont interdites.
- f. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (l'OPB), le degré de sensibilité est le DS III.

art. 90 ZONE DE PROTECTION DU PAYSAGE

- a. Cette zone comprend les terrains qui présentent un intérêt particulier du point de vue culturel, paysager, ou comme site de détente et qui ne sont classés ni en zone de protection de la nature, ni en zone agricole protégée.
- b. L'intérêt paysager, culturel, et la fonction de détente doivent être conservés, voire restaurés, par une modération et une adaptation des activités d'exploitation. Pour l'entretien, on procédera par concepts d'aménagement et de gestion définissant les moyens de respecter l'équilibre entre toutes ces fonctions, plutôt que par restrictions ponctuelles.
- c. Pour les constructions, voir art. "constructions hors zone à bâtir". Dans la mesure où les impératifs techniques le permettent, l'implantation précise tiendra compte de la forme des motifs paysagers et écologiques.
- d. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (l'OPB), le degré de sensibilité est le DS III.

art. 91 PROTECTION DES EAUX

- a. Cette zone comprend les terrains sur lesquels l'occupation du sol et les activités doivent être organisées de manière à ne pas perturber la qualité des eaux utilisées pour l'approvisionnement en eau potable. A l'intérieur des zones de protection des eaux, des périmètres de protection des eaux et des zones provisoires de protection des eaux, il appartient au requérant d'une autorisation de démontrer que son projet est conforme avec les exigences relatives à la protection des captages.
- b. Elle est divisée en 3 secteurs
- zone SI (zone de captage). Elle est clôturée et appartient au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y sont interdites. Seules y sont tolérées les activités et installations nécessaires au captage.
 - Zone SII (protection rapprochée). Toute construction et installation y sont interdites. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées.
 - Zone SIII (protection éloignée). La construction de bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières. Les constructions de type artisanal ou industriel, dangereuses pour la protection des eaux, y sont interdites. La plupart des activités agricoles y sont autorisées.
- c. D'une manière générale, toutes les constructions, installations et activités à l'intérieur de ces zones doivent se conformer aux normes fédérales relatives à la protection des captages (instructions pratiques de l'Office fédéral de la protection de l'environnement). Tous les projets situés à l'intérieur de ces zones doivent être soumis au Service de la protection de l'environnement.

art. 92 ZONE ARCHEOLOGIQUE

- a. Les secteurs archéologiques indiqués sur le plan d'affectation des zones comprennent les portions du territoire où peuvent se trouver des vestiges archéologiques.
- b. Lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire, de transformer, etc., affectant le sous-sol, le propriétaire d'une parcelle située dans une des zones archéologiques de "**Plachouet - Le Levron Village - Le Châtelard**" sera averti par la commune que cette parcelle se trouve dans un secteur archéologique de protection et que des sondages, voire des fouilles (si ces derniers s'avèrent positifs) doivent être exécutés avant tout travail de terrassement. Selon l'article 724 du C.C.S. le propriétaire est tenu d'y permettre ces recherches. La commune transmettra le dossier pour préavis à l'Office des recherches archéologique.
- Pour ce qui est des secteurs de "**Fond de Vollèges - Pré des Vignes - Le Levron Tombay - St-Jean et des petites zones entourant les**

emplacements de pierres à cupules des régions: Col du Lin - Col du Tronc - Plan de Botsa - Rimby - Le Boulye", le propriétaire sera averti par la commune que sa parcelle se trouve dans un secteur à risques archéologiques et qu'en cas de trouvaille, il est tenu d'y permettre les fouilles nécessaires (article 724 du C.C.S.) Par la même occasion, la commune transmettra ou fera parvenir le dossier à l'Office des recherches archéologiques pour information.

- c. Toute construction envisagée dans les secteurs archéologiques devra être annoncée à l'avance.
L'annonce de la construction envisagée sera accompagnée d'un dossier de plans complet et précis par lequel le propriétaire des terrains est engagé.
Les travaux ne seront autorisés que sur la base du préavis du département compétent, après exploration du sous-sol en cas de présence de vestiges archéologiques.
- d. L'autorité communale est tenue d'informer l'Office des recherches archéologiques de tous les travaux envisagés dans la zone archéologique affectant le sous-sol (constructions diverses, tranchées pour la pose de conduites d'égouts, de gaz, d'électricité, d'eau, fouilles pour la construction d'immeubles, de route, etc.) et cela même s'ils ne font pas l'objet d'une demande d'autorisation de construire paraissant obligatoirement au Bulletin officiel, et transmis à tous les services habituellement consultés.
En cas de découvertes archéologiques fortuites sur le territoire communal, l'Office des recherches archéologiques doit être informé dans les meilleurs délais par tous ceux qui en ont connaissance et notamment par l'administration communale.
- e. En cas d'interdiction de construire, le propriétaire pourra exiger l'achat du terrain ou une indemnité à fixer, conformément à la législation sur les expropriations.

art. 93 ZONE D'ACTIVITES SPORTIVES DESTINEES AUX DOMAINES SKIABLES

- a. Cette zone comprend des terrains propres aux activités sportives et récréatives tels que ski de piste, ski de fond, et que la commune entend préserver pour ce mode d'utilisation.
- b. Dans cette zone, toute construction, aménagement ou plantation de nature à gêner la libre utilisation des terrains sont interdits (bâtiment, murs, clôtures, haies, etc.) Des aménagements (épierrage, débroussaillage, petits terrassements...) peuvent être effectués par la société exploitante après avis aux propriétaires.
- c. Les propriétaires qui subissent des dommages sont indemnisés par la société exploitante selon le barème ad hoc approuvé par le Conseil communal.

- d. Les clôtures indispensables pour l'exploitation des terrains seront d'un modèle facilement démontable. Le fil de fer barbelé est interdit.
- e. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (l'OPB), le degré de sensibilité est le DS III.

art. 94 CHEMINS POUR PIETONS ET CHEMINS DE RANDONNEES PEDESTRES

- a. Le réseau des chemins principaux figure sur le plan d'affectation à titre indicatif et comprend:
 - les chemins pour piétons situés en règle générale à l'intérieur des agglomérations;
 - les chemins de randonnée pédestre situés en règle générale à l'extérieur des agglomérations.
- b. La commune est chargée de l'aménagement, de la mise en place de la signalisation et de la conservation des réseaux.
- c. Toutes modifications et mesures de remplacement seront examinées par la commune et/ou le canton et suivront la procédure conformément aux dispositions légales cantonales.
- d. Sur ces réseaux, la libre circulation est garantie par les collectivités publiques selon la législation en vigueur. Si des clôtures sont indispensables à l'exploitation de certains sites, elles seront obligatoirement munies de portes.

art. 95 ZONE D'EXPLOITATION ET DE DEPOT DE MATERIAUX

- a. Cette zone comprend des terrains affectés à l'exploitation ou au dépôt de matériaux.
- b. L'utilisation de cette zone ne peut se faire que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé prévoyant les étapes d'exploitation et la remise en état des lieux.
- c. Ce plan peut prévoir des installations provisoires de traitement et de recyclage et des emplacements d'entreposage provisoire de matériaux.
- d. Selon l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (l'OPB), le degré de sensibilité est le DS III.

art. 96 AIRE FORESTIERE

- a. L'aire forestière comprend les terrains affectés à la forêt. Elle est régie par la législation spéciale en la matière.

- b. Pour les constructions, une distance de 10 m à la lisière doit être respectée.

art. 97 ZONES DE DANGER

- a. *But des périmètres de danger:*

Ces périmètres englobent des secteurs qui sont exposés au danger lié aux instabilités de terrain (glissements, affaissements, éboulements et chutes de pierres) et aux débâcles (débordements torrentiels, coulées de boue, inondations.)

Ces périmètres figurent sur le plan d'affectation de zones à titre indicatif; on y distingue des périmètres de danger élevé, moyen et faible.

- b. *Prescriptions générales:*

- l'administration communale indique, lors de la demande d'autorisation de construire, la classification de la parcelle concernée ainsi que les dispositions à prendre en fonction du degré de danger.
- en cas de changement des conditions géologiques, la commune entreprendra toute démarche utile pour modifier les dispositions réglementaires.
- en cas d'aggravation du danger, le Conseil communal peut:
 1. ordonner des mesures extraordinaires telles que l'évacuation de la zone;
 2. retirer les autorisations délivrées, ceci sans indemnité.

- c. *Périmètre de danger élevé:*

Aucune construction n'est autorisée dans le périmètre qui est d'expérience exposé à un danger élevé ou qui est, de manière prévisible, menacé par un tel danger, si son implantation est de nature à mettre en péril les personnes, les animaux et d'autres biens importants.

Le territoire communal comporte un tel secteur au lieu-dit "la Crevasse" à l'intérieur duquel aucune construction n'est autorisée.

art. 98 ZONE D'AFFECTATION DIFFEREE

- a. Cette zone comprend des terrains qui n'ont pas encore été affectés à une utilisation particulière.
- b. La réglementation de la zone agricole est applicable.

art. 98a Zone inculte

Cette zone est constituée de terrains montagneux ou rocheux, impropres à une exploitation agricole quelconque.

5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

art. 99 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement restent au bénéfice des droits acquis, sauf en cas de démolition ou de transformation ou de changement d'affectation.

art. 100 DEROGATION

- a. Exceptionnellement, le Conseil communal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général et ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés.
- b. L'autorisation peut être assortie de charges et conditions particulières susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière.

art.101 TAXES ET EMOLUMENTS

- a. L'administration communale prélève des émoluments pour son activité en matière de police des constructions et de procédure de délivrance de l'autorisation de construire selon tarif fixé par le Conseil communal, approuvé par l'Assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat.
- b. Les émoluments de la procédure de délivrance ou de refus de l'autorisation de construire sont à la charge du requérant. Ces frais comportent les taxes basées sur les différents tarifs et les autres dépenses occasionnées, notamment les indemnités de déplacement, frais d'examen technique, honoraires d'experts, frais de port, de téléphones et de publication. Il n'est pas alloué de dépens. Des frais peuvent être mis à la charge de l'opposant qui invoque des motifs manifestement infondés.
- c. L'autorité communale et la commission cantonale des constructions peuvent en tout temps demander aux requérants et aux opposants une avance de frais appropriée en leur fixant un délai convenable et en les avisant qu'à défaut de versement, il ne sera pas entré en matière sur la demande, respectivement l'opposition.

art. 102 AMENDES

- a. Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'amendes de Fr. 100.-- à Fr. 100'000.-- par immeuble, prononcées sur décision motivée du Conseil communal, sans préjudice des peines prévues par les lois ou ordonnances cantonales et fédérales.
- b. Celui qui désire contester cette amende doit adresser une réclamation écrite à l'Administration communale dans les 30 jours dès sa notification. A défaut de réclamation, l'amende devient exécutoire. Seule la décision prise sur réclamation peut faire l'objet d'un appel au Juge-Instructeur du district.

art. 103 RECOURS

- a. Toutes les décisions prises par le Conseil communal en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours, à partir de la date de notification de la décision.
- b. Si les décisions de plusieurs autorités sont contestées, le recours au Conseil d'Etat est exercé conjointement.

art. 104 PRESCRIPTION

Les infractions se prescrivent par trois ans à compter de l'instant où elles sont reconnaissables. Les amendes se prescrivent dans le même délai à compter du moment où le prononcé devient exécutoire.

La prescription relative aux infractions est interrompue par tout acte d'instruction et la prescription relative aux peines par tout acte d'exécution.

La prescription absolue intervient après six ans ; pour les amendes prononcées annuellement, elle intervient après dix ans.

art. 105 DISPOSITIONS FINALES

- a. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.
- b. A partir de cette date, tous les règlements communaux antérieurs pouvant exister sur le même objet sont abrogés et remplacés par le présent règlement.

Approuvé par le Conseil communal, le 26 février 1998

Approuvé par l'assemblée primaire, le 30 mars 1998

Homologué par le Conseil d'Etat, le 10 novembre 1999